



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA' E RIFIUTI
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Prot. n. 154859

Roma, li 11 DIC. 2013

Comune di San Gregorio da Sassola
Largo Sturzo, n. 6
00010 San Gregorio da Sassola (RM)

OGGETTO: Parere in merito alla possibilità di procedere, ai sensi della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 e s.m.i., al cambio di destinazione d'uso, ampliamento e frazionamento di un fabbricato rurale sito in zona agricola di piano regolatore – Comune di San Gregorio da Sassola.

Il Comune di San Gregorio da Sassola ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla applicabilità della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 e s.m.i. con riferimento ad un fabbricato rurale con annessi locali agricoli situato in zona omogenea classificata dallo strumento urbanistico generale come EI – agricola di collina.

In particolare il quesito riguarda la possibilità di consentire, genericamente ai sensi della l.r. 21/2009, il cambiamento della destinazione d'uso dei locali agricoli in residenziali, l'ampliamento dell'immobile ed il suo frazionamento in due distinte unità abitative.

Nel merito si ritiene quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Occorre inoltre sottolineare che, nella redazione dei pareri, le circostanze di fatto riferite dai comuni sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati dai comuni.

La l.r. 21/2009 non consente il cambio di destinazione d'uso di locali agricoli in residenziali.

L'art. 5, comma 1, lett. b), ammette il "recupero a fini residenziali di volumi accessori e pertinenziali degli edifici di cui all'art. 2, comma 1, a destinazione prevalentemente residenziale, ubicate in zone destinate urbanisticamente all'agricoltura". La circolare esplicativa approvata con D.G.R. n. 184 dell'8 maggio 2012, pubblicata sul BURL – Parte Prima - n. 21 del 7 giugno 2012, ha chiarito, al punto 12, che gli annessi agricoli "non rientrano tra i volumi accessori e pertinenziali [...] poiché si tratta di volumi posti a servizio dell'azienda agricola e non dell'abitazione dell'agricoltore, mentre l'art. 5, comma 1, lett. b), ammette, in zona agricola, il recupero di pertinenze od accessori di edifici a destinazione prevalentemente residenziale". In sostanza, quindi, i locali agricoli non si configurano come accessori o pertinenze della residenza e come tali non rientrano nel campo applicativo dell'art. 5 e dunque non possono essere recuperati a fini abitativi.





REGIONE
LAZIO

Le altre disposizioni della l.r. 21/2009 relative al cambio di destinazione d'uso, in particolare gli artt. 3ter e 3quater, escludono espressamente gli edifici ricompresi nelle zone omogenee E (art. 3ter, comma 1, lett. b) e art. 3quater, comma 1, lett. b).

Non sono pertanto rinvenibili nella l.r. 21/2009 previsioni che consentono il cambio di destinazione d'uso in residenziale di annessi o locali agricoli.

Quanto all'ampliamento, esso può essere realizzato, nei limiti e secondo le prescrizioni di cui all'art. 3 della l.r. 21/2009, anche per edifici situati in zona agricola, purché non siano casali o complessi rurali, ancorché non vincolati, realizzati in epoca anteriore al 1930 (art. 2, comma 2, lett. h).

Infine, quanto all'ultimo aspetto del quesito, non può ritenersi consentito dalla l.r. 21/2009 il frazionamento degli edifici residenziali ricadenti in zona agricola, in quanto l'incremento numerico delle unità immobiliari ed il conseguente aumento del carico insediativo in una zona omogenea non destinata alle residenze e quindi sprovvista di adeguate opere di urbanizzazione integra nella sostanza gli estremi della lottizzazione abusiva.

Sempre sul tema del frazionamento in zona agricola si consulti, all'indirizzo internet sotto indicato, il parere reso al Comune di Marino, prot. 148404 del 04.12.2012.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri.

Il responsabile del procedimento
(dott. Stefano Levante)

Il Dirigente dell'Area
(dr.ssa Marina Ajello)

Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)